

UCHWAŁA Nr 3/2016

z dnia 09.04.2016 r.

właścicieli lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową
w Gostyninie przy ul. Zalesie 8

w sprawie: zatwierdzenia Regulaminu Porządku Domowego

Działając na podstawie art.14 oraz art.22 ust.2 przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. Nr. 80 z 2000 r. poz. 903-tekst jednolity) właściciele postanawiają co następuje:

§1

Właściciele lokali nieruchomości przy ul. Zalesie 8 w Gostyninie zatwierdzają tekst *Regulaminu Porządku Domowego* stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§2

Za Uchwałą głosowało104987..... udziałów w nieruchomości.

Przeciw Uchwale głosowało0..... udziałów w nieruchomości.

Uchwała Nr 3/2016 została przyjęta/ nie została przyjęta* i wchodzi w życie z dniem podpisania. Załącznikiem do podjętej uchwały w trybie indywidualnego zbierania głosów jest lista głosujących.

PRZEWODNICZĄCY ZEBRANIA

Załączniki:

1. Lista do głosowania
2. Regulamin Porządku Domowego

* - niewłaściwe skreślić

REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO

Wspólnoty Mieszkaniowej Zalesie 8 w Gostyninie

Postanowienia niniejszego regulaminu mają na celu ochronę mienia Wspólnoty, utrzymanie bezpieczeństwa, higieny i estetyki budynku i jego otoczenia oraz zapewnienie warunków zgodnego współżycia mieszkańców.

Regulamin porządku domowego obejmuje obowiązki właściciela i najemcy wynikające z przepisów:

1. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. – Kodeks Cywilny (Dz. U. 16, poz.93 ze zm.),
2. Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo Budowlane (Dz. U. Nr 89, poz.414 ze zm.),
3. Ustawa z dnia 31 stycznia 1980r. o ochronie i kształtowaniu środowiska (Dz. U. Nr 3, poz.6 ze zm.),
4. Ustawa z dnia 24 sierpnia 1991r. o ochronie przeciwpożarowej (Dz. U. Nr 81, poz. 351 ze zm.),
5. Ustawa z dnia 24 października 1974r. – Prawo wodne (Dz. U. Nr 38, poz. 230 ze zm.),
6. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz. U. Nr 85, poz. 388 ze zm.),

§ 1

DEFINICJE

Ileć w niniejszym Regulaminie Porządku Domowego jest mowa o:

1. Właścicieli, najemcy i mieszkańcu – należy przez to rozumieć osoby dysponujące stosownym tytułem prawnym i zamieszkujące bądź przebywające na terenie Wspólnoty, a w szczególności: właścicieli (wraz z ich rodzinami), najemców, podnajemców, dzierżawców i użytkowników.
2. Wspólnocie mieszkaniowej – należy przez to rozumieć Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości przy ul. Zalesie 8 w Gostyninie zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali jako ogół właścicieli, których lokale wchodzą w skład w/w nieruchomości.
3. Administratorze (Zarządcy) – należy przez to rozumieć prawnie funkcjonujący podmiot wykonujący obowiązki administrowania nieruchomością wspólną w oparciu o umowę zawartą ze Wspólnotą.
4. Nieruchomości wspólnej – należy przez to rozumieć, zgodnie z art. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali, grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali w nieruchomości budynku.
5. Budynku – należy przez to rozumieć obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiadający fundamenty i dach.
6. Konserwacji – należy przez to rozumieć, wykonanie robót mających na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów budynku.
7. Remoncie – należy przez to rozumieć przywrócenie budynkowi bądź jego elementowi pierwotnej lub zbliżonej do pierwotnej wartości użytkowej, nie stanowiącej konserwacji.

§ 2

Narusza niniejszy Regulamin ten, kto narusza ogólnie akceptowane zasady wzajemnego poszanowania, przyjęte w danym środowisku zasady współżycia społecznego czy zasady kultury we wzajemnych kontaktach między ludźmi.

§ 3
PRZEPISY OGÓLNE

1. Do przestrzegania niniejszego Regulaminu obowiązani są właściciele lokali wchodzących w skład nieruchomości wspólnej, osoby wraz z nimi zamieszkałe, najemcy, podnajemcy lub użytkownicy lokali oraz wszelkie inne osoby przebywające na terenie nieruchomości wspólnej.
2. Właściciel jest zobowiązany do:
 - a) powiadamiania Zarządu o każdorazowej zmianie przeznaczenia lokalu,
 - b) powiadamiania Zarządu o wszelkich istotnych zmianach dotyczących jego własności, mających wpływ na funkcjonowanie części wspólnych Wspólnoty Mieszkaniowej, w szczególnych przypadkach o danych kontaktowych.
3. Właściciel lokalu odpowiedzialny jest za szkody wyrządzone z winy własnej, małoletnich dzieci pozostających pod jego opieką prawną, posiadanych zwierząt bądź urządzeń, a w przypadku naprawienia szkód ze środków Wspólnoty, zobowiązany jest do zwrotu kosztów usuniętych szkód.
4. Prawa i pozostałe obowiązki właścicieli określa ustawa „o własności lokali”.

§ 4
PRAWA I OBOWIĄZKI MIESZKAŃCÓW/WŁAŚCICIELI

1. Wszyscy mieszkańcy, oprócz dbałości o posesję oraz ochrony przed dewastacją, zobowiązani są do niezakłócania spokoju innych mieszkańców. Ponadto właściciel lokalu ponosi odpowiedzialność za przestrzeganie porządku przez osoby zamieszkujące w jego lokalu, użytkujące ten lokal i przebywające w nim.
2. Na nieruchomości w godzinach od 22:00 do 6:00 obowiązuje cisza nocna. W godzinach tych nie należy używać urządzeń powodujących hałas, należy ściszyć odbiorniki telewizyjne, radiowe i inne urządzenia emitujące hałas.
3. Prace uciążliwe dla pozostałych mieszkańców wykonywane w lokalu, które powodują nadmierny hałas szczególnie w przypadku remontu mogą się odbywać od poniedziałku do soboty w godzinach 8.00 – 18.00. W niedziele obowiązuje zakaz wykonywania powyższych prac.
4. Za bezpieczeństwo mienia i osób znajdujących się w lokalu odpowiada jego właściciel.
5. Zabrania się pozostawiania śmieci w miejscach do tego nie przeznaczonych.
6. Usuwanie gruzu po remoncie lokalu lub nieczystości dużych rozmiarów (tzw. gabaryty) odbywa się na koszt właściciela tego lokalu i w sposób uzgodniony z Administratorem.
7. Zabrania się wyrzucania sprzętu AGD i sprzętu elektronicznego. Powyższy sprzęt, zgodnie z *ustawą z dnia 29 lipca 2005r. o zużytym sprzęcie elektrycznym i elektronicznym*, podlega zwrotowi w punkcie zakupu lub specjalnym punkcie przyjmowania sprzętu AGD i sprzętu elektronicznego.
8. Właściciel lokalu lub osoba przez niego upoważniona, którzy przeprowadzają remont zobowiązani są do bezwzględного przestrzegania obowiązujących przepisów prawa, a w szczególności przepisów prawa budowlanego, przepisów przeciwpożarowych, sanitarnych itp.

§ 5
KORZYSTANIE Z CZĘŚCI WSPÓLNEJ

1. Właściciele i najemcy zobowiązani są do dbania o części budynku, w szczególności o czystość na klatkach schodowych, korytarzach i piwnicach oraz innych pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego korzystania, a także na zewnątrz budynku.
2. Zabrania się palenia papierosów w pomieszczeniach wspólnych budynku, w pomieszczeniach gospodarczych, na korytarzach i klatkach schodowych.
3. Instalowanie na dachu i elewacji anten lub innych elementów na częściach wspólnych nie jest dozwolone bez zgody Zarządu Wspólnoty. Wszelkie szkody powstałe w wyniku zainstalowania w/w urządzeń usuwane są na koszt ich właściciela.
4. Właściciel, najemca i użytkownik lokalu zobowiązani są do naprawienia na własny koszt wszelkich szkód powstałych na terenie nieruchomości z ich winy, a w przypadku naprawienia takiej szkody przez Zarząd lub Administrację budynku, pokrycia kosztów z tym związanych.
5. Właściciele lokali, najemcy i użytkownicy zobowiązani są do utrzymywania lokali i innych używanych przez siebie pomieszczeń w należyтым stanie technicznym i sanitarnym.
6. Zabronione jest:
 - a) wykonywanie przez mieszkańców nieruchomości wszelkich zmian w elewacji zewnętrznej budynku bez zgody Zarządu Wspólnoty.
 - b) samowolne wchodzenie na dach budynku, a w przypadku stwierdzenia naruszenia pokrycia dachu, ścian lub innych uszkodzeń kosztami naprawy obciążony zostanie sprawca stwierdzonych uszkodzeń – wyjątkiem pozostaje sytuacja w której działania takie są niezbędne dla ochrony życia lub mienia innych członków Wspólnoty.
 - c) przebywanie osób postronnych w pomieszczeniach wspólnego użytkowania
 - d) zanieczyszczanie części wspólnych budynku i nieruchomości wspólnej
 - e) pozostawianie na klatkach schodowych szafek, butów itp.
 - f) dewastowanie ścian zewnętrznych i wewnętrznych w formie pisania, malowania i drapania po nich
 - g) wyrzucanie czegokolwiek przez okna i z balkonów, a szczególnie popiołów papierosowych
 - h) wprowadzanie do kanalizacji sanitarnej substancji i materiałów, które mogą spowodować niedrożność lub uszkodzenie instalacji bądź wymagają wstępnej neutralizacji
 - i) przechowywanie jakichkolwiek przedmiotów w korytarzach piwnic
7. Poza tym zabrania się wywieszania wszelkich informacji poza tablicą ogłoszeń, a umiejscowienie i dystrybucja wszelkiego rodzaju ulotek na terenie Wspólnoty dopuszczalna jest tylko za zgodą Zarządu Wspólnoty.
8. Wewnętrznych ciągów komunikacyjnych nie wolno zastawiać żadnymi przedmiotami, a w przypadku wezwania ustnego członka Zarządu lub Administratora budynku do ich usunięcia należy tak postąpić. Niezastosowanie się do takiego wezwania może spowodować usunięcie przedmiotów na koszt mieszkańcy, który zastawił nimi ciąg komunikacyjny.
9. W pomieszczeniach wspólnych, klatkach schodowych, na korytarzach i piwnicach zabronione jest przechowywanie pojazdów silnikowych, gazu w butach, materiałów wybuchowych, łatwopalnych, żrących i wydzielających intensywny zapach, oraz pozostawiania śmieci.

10. Pomieszczenia wspólne należy użytkować zgodnie z ich przeznaczeniem, utrzymywać w czystości i porządku, a podczas korzystania z nich przestrzegać zasad bezpieczeństwa i przepisów przeciwpożarowych.
11. Zabronione jest dokonywanie jakichkolwiek przeróbek instalacji elektrycznej, grzewczej i wodno-kanalizacyjnej (tzw. mediów) części wspólnej nieruchomości w celu wykorzystania tych mediów do indywidualnych potrzeb właściciela. Ewentualne wykorzystanie mediów części wspólnej do indywidualnych potrzeb musi być uzgodnione z Zarządem. Wszelkie zauważone nieprawidłowości polegające na podłączeniu poszczególnych lokali do mediów części wspólnej należy zgłaszać do Zarządu lub Administratora.
12. Skrzynki na kwiaty ustawione za oknami na parapetach okien winny być umocowane w sposób gwarantujący bezpieczeństwo, a podlewanie roślin, mycie balkonów powinno się odbywać w taki sposób aby woda nie przeciekała na elewację i niższe piętra
13. Drzwi głównego wejścia do piwnicy powinny być zamknięte po jej opuszczeniu, a oświetlenie wygaszone.

§ 6

ZASADY I TRYB UDOSTĘPNIANIA NIEKTÓRYCH ELEMENTÓW NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ

1. Jeżeli właściciel lokalu chce korzystać dla zaspokojenia indywidualnych potrzeb z elementów nieruchomości wspólnej w sposób trwale ograniczający korzystanie z tych elementów nieruchomości wspólnej przez innych właścicieli lokali, występuje z umotywowanym wnioskiem na piśmie do Zarządu o wyrażenie zgody. Po zapoznaniu się z wnioskiem Zarząd w ciągu 7 dni udzieli pisemnej odpowiedzi.
2. Wspólnota Mieszkaniowa może zawrzeć umowę w sprawie opłat za korzystanie z elementów nieruchomości wspólnej, o której mowa w pkt. 1, jedynie z właścicielem lokalu lub jego pełnomocnikiem;
3. Na właścicielu tablicy ciąży bezwzględny obowiązek utrzymania tablicy w należytym stanie estetycznym i technicznym, a w przypadku zamontowania jej bez zgody Zarządu właściciele lokali obciążeni będą kosztami ich usunięcia, jeżeli natychmiast po wezwaniu nie usuną ich we własnym zakresie.
4. Opłaty za korzystanie z elewacji i pozostałych elementów nieruchomości wspólnej ustala Zarządca Wspólnoty w formie uchwały po zaopiniowaniu przez Zarząd.
5. Opłata określona w pkt. 6 może podlegać zmianie raz w roku, stosownie do podjętych Uchwał Zarządu Wspólnoty w tym zakresie, począwszy od miesiąca następującego po miesiącu, w którym uchwałę uchwalono.
6. Opłat uiszcza się wraz z zaliczkami na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej.

§ 7

PRZEPISY DOTYCZĄCE ZWIERZĄT

1. Niedozwolone jest prowadzenie hodowli zwierząt, a także dokarmianie ptaków na balkonach, parapetach okien oraz instalowanie karmików
2. Posiadacze zwierząt zobowiązani są do:
 - a) zarejestrowania posiadanego zwierzęcia w Urzędzie Miasta i Gminy

- b) poddania obowiązkowemu szczepieniu przeciw wściekliznie psa, który ukończył dwa miesiące życia, raz w roku kalendarzowym
 - c) wyprowadzania psów na smyczy, a ras uznanych za szczególnie agresywne w kagańcu
 - d) zapewnienia swoim zwierzętom odpowiedniej opieki i przestrzegania przepisów sanitarno-porządkowych.
3. Należy nie dopuszczać do zanieczyszczenia terenu nieruchomości przez zwierzęta, a ewentualne nieczystości należy niezwłocznie usuwać.
 4. Właściciele lub najemcy zobowiązani są do przebywania na terenie nieruchomości wraz ze swoimi zwierzętami, a także do dbania aby ich zwierzęta nie zakłócały spokoju mieszkańców.

§ 8

AWARIE, KONSERWACJA, NAPRAWY I REMONTY

1. W przypadku jakiegokolwiek awarii lub nagłych zdarzeń mieszkańiec winien zgłosić je natychmiast Zarządowi i Administratorowi budynku, a w razie potrzeby zawiadomić również odpowiednie służby, takie jak: policja, straż pożarna, pogotowie ratunkowe, gazowe, energetyczne itp.
2. W przypadku awarii wywołującej szkodę lub grożącą jej wywołaniem w nieruchomości Wspólnoty albo we własności innych właścicieli lokali, mieszkańiec lub pełnoletnie osoby reprezentujące jego prawa są obowiązani do natychmiastowego udostępnienia swojego (zajmowanego) lokalu w celu usunięcia przyczyn awarii bądź jej skutków.
3. Jeśli mieszkańiec lub pełnoletnie osoby reprezentujące jego prawa są nieobecne, bądź odmawiają udostępnienia lokalu, o którym mowa w ust.2, Zarząd ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariuszy policji, a gdy wymaga to wsparcia straży pożarnej, także przy jej udziale.
4. Jeśli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność mieszkańca lub osób pełnoletnich reprezentujących jego prawa, osoba odpowiedzialna za otwarcie lokalu zobowiązana jest zabezpieczyć lokal do czasu przybycia mieszkańca. Zabezpieczeniu nie podlegają rzeczy, co do których publiczne służby porządkowe albo ratownicze powzięły podejrzenie o przestępczym lub nielegalnym ich pochodzeniu. Z przeprowadzonych czynności powinien zostać sporządzony protokół.
5. Obsługa instalacji na nieruchomości wspólnej zajmują się wyłącznie osoby i instytucje z odpowiednimi uprawnieniami oraz konserwatorzy zatrudnieni przez Zarząd Wspólnoty.
6. Wchodzenie osób postronnych do pomieszczeń z instalacjami wspólnymi, samowolne włączanie/wyłączanie instalacji lub dokonywanie ich napraw jest zabronione, z wyjątkiem przypadków, gdy takie działania są niezbędne dla ochrony życia lub mienia innych członków Wspólnoty. W takiej sytuacji, przed przystąpieniem do dokonania wyżej wymienionych czynności, członek Wspólnoty, o ile to możliwe, zobowiązany jest w pierwszej kolejności poinformować Administratora.
7. W przypadku dokonywania remontów i napraw:
 - a) osoby dokonujące remontów i napraw są obowiązane przeprowadzać je tak, by w najmniejszym stopniu utrudniały korzystanie z nieruchomości innym mieszkańcom,
 - b) pozostali mieszkańcy, a zwłaszcza bezpośrednio narażeni na negatywne skutki remontów, powinni być o nich uprzedzeni z należyтым wyprzedzeniem,
 - c) ewentualne wyłączenie na czas remontu instalacji wodno-kanalizacyjnych i centralnego ogrzewania lub dopływu energii elektrycznej, wymagają zgody Zarządu lub

- Administradora, mogą być przeprowadzone pod nadzorem konserwatora zatrudnionego przez Wspólnotę pod warunkiem wcześniejszego uprzedzenia pozostałych mieszkańców.
8. Właściciele są zobowiązani do naprawienia na własny koszt wszelkich szkód powstałych na terenie posesji z ich winy, bądź z winy osób przebywających na posesji za ich zgodą. W przypadku naprawienia szkody na zlecenie Administratora budynku właściciel zobowiązany jest do pokrycia kosztów usunięcia szkody na pierwsze wezwanie.
 9. Zabronione jest dokonywanie skomplikowanych/poważnych napraw i mycie pojazdów na terenie zewnętrznym, jak również parkowanie przyczep samochodowych. Wymiana koła lub wykonanie innych drobnych prac nie uznaje się za naprawę samochodu.

§ 9 **OPLATY**

1. Każdy właściciel zobowiązany jest wносить opłaty na poczet kosztów nieruchomości wspólnej, jak również zaliczki na poczet kosztów utrzymania lokalu w wysokości wynikającej z uchwał Wspólnoty. Opłaty należy wносить w pełnej wysokości i w terminie wynikającym z uchwały Wspólnoty.
2. Ewentualne nadpłaty wynikające z faktycznego rozliczenia kosztów będą rozliczane przez Zarząd i Administratora w terminach i na zasadach przez nich określonych. Dokonywanie jakichkolwiek potrąceń w bieżących płatnościach, w związku z wyliczonym samodzielnie przez właściciela lokalu faktycznym kosztem, jest niedozwolone i naraża Wspólnotę na utratę płynności finansowej, skutkującą możliwością odłączenia Wspólnoty od mediów.
3. W przypadku braku opłat o których mowa w pkt. 1, gdy zadłużenie lokalu przekracza 2000 zł (słownie: dwa tysiące złotych) Zarząd Wspólnoty w porozumieniu z Administratorem budynku występuje po uprzednim wezwaniu do zapłaty właściciela lokalu na drogę postępowania sądowego celem wyegzekwowania należnych zaległości.
4. Fakt, iż lokal jest chwilowo lub w dłuższym okresie niezamieszkały nie zwalnia właściciela od wnoszenia opłat zaliczkowych. Opłaty te, w części zaliczkowej, będą zwracane właścicielowi po okresie rozliczeniowym lub zaliczane na poczet kolejnych opłat.

§ 12 **SANKCJE**

1. Przy rażącym naruszaniu postanowień Regulaminu Wspólnota może podjąć uchwałę o wytoczeniu powództwa sądowego o sprzedaż lokalu w drodze licytacji (art. 16 i art. 22 ust. 3 pkt 7 ustawy i własności lokali).
2. W przypadku wykorzystywania mediów części wspólnej do indywidualnych potrzeb właściciela lokalu Zarząd ma prawo żądać od właściciela lokalu zwrotu kosztów tych mediów. W przypadku braku możliwości określenia ich wartości, oszacowania można dokonać na podstawie rodzaju urządzeń przyłączonych do tych mediów. Powyższe nie wyklucza dochodzenia roszczeń na drodze cywilnej i odpowiedzialności karnej.
3. Winni wykroczeń przeciw postanowieniom niniejszego Regulaminu pociągnięci będą do odpowiedzialności zgodnie z przepisami prawa.

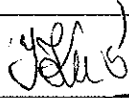
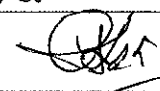
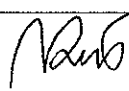
Regulamin niniejszy stanowi załącznik do Uchwały Nr 3/2016 z dnia 09.04.2016r.

W dniu zapoznałem/łam się z tekstem powyższego Regulaminu Porządku
Domowego przyjętego uchwałą Nr 3/2016 z dnia 09.04.2016 r. i akceptuje jego
postanowienia własnoręcznym podpisem.

.....

**Lista głosujących Uchwałą Nr 3/2016 na zebraniu w dniu 09.04.2016r.
Wspólnoty Mieszkaniowej Zalesie 8 w Gostyninie**

Nr lok.	Właściciel	Udział	Za Uchwałą	Przeciw Uchwale
1.	Kaźmierscy Agnieszka i Mariusz	5498	<i>Kaźm</i>	
2.	Kowalik Elżbieta i Tadeusz	7603		
4.	Szwarocka Aldona i Andrzej	7673	<i>sz</i>	
5.	Rosiak Malwina i Mariusz	5498	<i>Rosiak</i>	
6.	Ancewicz-Wardeńska Barbara, Wardeński Ryszard	7624	<i>Wardenski</i>	
8.	Kłosińska Elżbieta	7654		
9.	Waszkiewicz Joanna Patrycja	7499		
10.	Osipowicz-Kopik Anna	7090	<i>Osipowicz</i>	
11.	Justyńska Marta	7112	<i>O</i>	
12.	Chmielewscy Agata i Krzysztof	7077		
13.	Osmańscy Lilla i Henryk	7090	<i>oll</i>	
15.	Śmiałkowscy Robert i Oliwia	6961	<i>Śmiałkowski</i>	
16.	Jabłońska Anna	6942	<i>jabłonska</i>	
17.	Kołodziej Halina i Grzegorz	9099		
18.	Bonawenturska Alina Bożena	5456		
19.	Banaszkiewicz Cezary	7605	<i>CB</i>	
20.	Michalscy Agnieszka i Artur Marcin	5462	<i>Michalski</i>	
22.	Radeccy Jadwiga i Lech	5992	<i>Radecki</i>	
23.	Marciniak Julita i Robert	7491		

24,	Kuś Iwona i Grzegorz	5829		
	WSZP ZOZ Gostynin-Zalesie	13237		
	Mazowiecki Zarząd Nieruchomości	12486		
	Razem	163978		